ad.nl zaterdag 15 mei 2021

Schatrijke George Soros verdiende miljoenen aan Nederlandse volksbuurt: ‘Kwetsbaren zijn de pineut’

Jacqueline van Ginneken
25-34 minutes



PREMIUM
© Rolf Hensel / inzetfoto: Reuters

Schatrijke George Soros verdiende miljoenen aan Nederlandse volksbuurt: ‘Kwetsbaren zijn de pineut’

Beleggers uit binnen- en buitenland hebben de afgelopen jaren een begerig oog laten vallen op de Nederlandse sociale huurhuizen. Goede handel. Zo zijn met ruim 600 woningen van de Arnhemse woningcorporatie Vivare miljoenenwinsten gemaakt.

Jacqueline van Ginneken Laatste update: 18:05

Vivare verkocht de huizen in 2016 aan de Amerikaanse multimiljardair George Soros. Krap twee jaar later gingen diezelfde huizen over naar de Brabantse succesvolle ondernemer Ben Mandemakers. Een lucratieve deal: Soros pakte hierbij een winst van ruim 83 miljoen euro.

Lees ook

Ineens hebben ze een nieuwe huisbaas, de bewoners van ruim zeshonderd huurhuizen in Arnhem en regio. George Soros koopt de sociale huurwoningen van woningcorporatie Vivare die dringend geld nodig heeft. De Hongaarse-Amerikaanse multimiljardair belooft een goede huisbaas te zijn, hij wil de huizen zeker twintig jaar houden. Maar al na twee jaar is alles anders. Monopoly met sociale huurhuizen: wat betekent dat voor de bewoners?

Verlaten kantoor

Daar zitten ze dan, op een doordeweekse avond in mei 2015, de afgevaardigden van huurdersverenigingen De Brug, Tweestromenland, de Renkumse Huurdersvereniging, Huurdersvereniging Rheden en Overbetuwe in het verlaten kantoor van Vivare aan de Westervoortsedijk. Te wachten op de belangenbehartigers van George Soros.

Deze Hongaarse-Amerikaanse multimiljardair wil 610 woningen kopen van Vivare, huurhuizen waarvan het merendeel met een maximale huurprijs in de sociale sector valt, dus onder de huurtoeslaggrens (nu 752 euro). Vivare heeft geld nodig om de verhuurderverheffing te betalen die in 2013 is ingevoerd, een belasting van 17 miljoen euro. Per jaar.

Daarom staan de huurhuizen in de etalage. Het gaat om enkele villa’s, herenhuizen en losse panden, maar ook om hele straten en wooncomplexen in Arnhem, Velp, De Steeg, Dieren, Westervoort, Duiven, Elst en Renkum. Ze hebben zoveel vragen, de huurdersverenigingen. Daarom willen ze Soros-vertegenwoordigers zelf spreken: wat zijn de plannen? Ze willen zekerheid.

En daarom besluit Vivare om de zaakwaarnemers uit Londen in te vliegen. Letterlijk, herinnert José van den Bor zich, de voorzitter van de Arnhemse huurdersvereniging.


© REUTERS

Intensief en openhartig gesprek

De Britse zaakwaarnemers rijden rechtstreeks van Schiphol door naar Arnhem, naar het kantoor van Vivare. José van den Bor wil net als haar negen andere collega's van de andere huurdersverenigingen, maar één ding weten: 'Hoe lang wil Soros de huizen houden?'

In een anderhalf uur durend 'intensief en openhartig' gesprek bezweren de Soros-zaakwaarnemers dat ze de Arnhemse huizendeal zien als een investering voor de lange termijn. Ze hebben meer huizen. En huizen, zeggen ze, geeft rust. Die zorgen voor een stabiel inkomen. Belangrijk voor het familiebedrijf dat Soros runt.

George Soros

Miljardair en filantroop George Soros, 90 jaar inmiddels, is een Hongaars-Amerikaanse zakenman. Hij verdiende miljarden met speculeren op financiële markten. In mei 2020 was Soros goed voor zo'n 8,3 miljard dollar nadat hij meer dan 32 miljard dollar had gedoneerd aan het Open Society Foundations, waarvan inmiddels al meer dan 15 miljard dollar is uitgegeven. Met zijn Open Society Foundations steunt hij allerlei projecten wereldwijd om de democratie te bevorderen.

Populair

Miljardairs, buitenlandse beleggers of rijke particulieren: de Nederlandse woningmarkt blijkt buitengewoon populair voor investeerders. Terwijl het aantal sociale huurwoningen van

woningcorporaties nauwelijks groeit of zelfs iets krimpt (in Twente), neemt het aantal particuliere huurwoningen in handen van beleggers fors toe sinds 2012. In het verspreidingsgebied van *De Gelderlander* met 24 procent, in dat van *de Stentor* met 13,2 procent en dat van *Tubantia* met 23,7 procent.

De Woonbond, de landelijke huurdersvereniging, volgt de ontwikkelingen met een kritische blik. ,,De afgelopen jaren hebben we veel verkopen gezien, tot aan grote buitenlandse beleggers die plukken corporatiehuizen kochten. Het was natuurlijk beleid vanuit Den Haag - toenmalig minister Stef Blok zat nog net niet op een makelaarsscooter”, zegt Marcel Trip, woordvoerder van de Woonbond.

De tekst gaat verder na de foto.


Victor
de Stuerslaan

© Rolf Hensel

Familie

Terug naar die doordeweekse avond in mei in 2015 waar de vertegenwoordigers van de huurdersverenigingen kritische vragen stellen aan de potentiële koper. De Soros-afgevaardigden zijn heel open, joviaal, afficheren zich als een familiebedrijf. Soros zou goed voor de huurders zorgen, waarom zou hij dat niet doen? ‘We zijn een familie’. José van der Bor is gerustgesteld. ,,Zakelijk gezien klonk het plausibel. En als iemand de intentie heeft om de huizen tien, vijftien jaar te houden, dan zeg je niet meteen nee.”

Vijf jaar later weet Hanneke* niet meer hoe ze de huur nog moet betalen. Het arbeidershuisje met de rode dakpannen in de Geitenkamp, fraai gelegen op de stuwwal in Arnhem-Noord op fietsafstand van het stadscentrum, is voor haar te duur geworden - ze moet op zoek naar een ander huis, een goedkopere woning, een sociaal huurhuis.



© Rolf Hensel

Alles anders

In maart 2016 wordt Soros haar nieuwe huisbaas en sindsdien is alles anders. Elk jaar moet ze weer tientjes meer huur betalen. Terwijl er volgens Vivare niet zoveel zou veranderen. ‘Uw huurprijs wijzigt niet als gevolg van de verkoop’. Die informatiebrief heeft ze nog ergens liggen. De huur klimt inmiddels richting de 800 euro per maand, hoe lang houdt ze dat vol?

Elk jaar de hoofdprijs. Niet alleen voor Hanneke, ook voor honderden andere oud-huurders van Vivare die door de huizendeal in handen van Soros zijn overgegaan. Dick van den Berg uit Velp krijgt jaarlijks de wettelijk maximaal toegestane huurverhoging voor zijn kiezen, vorig jaar 5,1 procent. Toen hij er kwam wonen, elf jaar geleden, was zijn Velpse huis aan de Doctor Van Voorthuijsenstraat een sociale huurwoning. Na een strijd van twee jaar van bewonersprotesten, handtekeningenacties, Kamervragen en een hoorzitting van de Autoriteit Woningcorporaties gaan ook deze huizen in 2017 over naar Soros. ,,Die heeft het niet gekocht om sociaal te wezen," zegt hij.



© Rolf Hensel

3,5 keer de huur

Bij woningcorporatie Vivare zouden de kleine Velpse tweekamerwoningen niet boven de huurgrens van 450 euro gaan. Nu staan ze voor 600 euro te huur op Funda. Eis is bovendien dat de nieuwe bewoner 3,5 keer de huur verdient. Dat red je niet met een uitkering.

De belofte van Soros blijkt al snel een lachertje. De langetermijnvisie omspant geen twintig jaar maar twee jaar. In 2018 verkoopt Soros de ruim zeshonderd huizen in Arnhem en regio. Aan Ben Mandemakers, inderdaad die van de keukens. Een goede business, want hij staat hoog in de Quote 500. Mandemakers boert niet alleen goed met zijn keukens. Vanuit zijn particuliere beleggingsmaatschappij DM Equity Partners is de koning van de keuken ook groot in huizen.



© DG

Geen straatnamen maar clusters

In het voorjaar van 2018 gaan de huizen dus weer over de toonbank. Plukjes woningen. Geen straatnamen maar clusters. Cluster 19, cluster 20, cluster 25. Alsof het zoete broodjes zijn.

De huurdersvereniging trekt aan de bel en stelt lastige vragen: hoe zit het met de afspraken? Vivare geeft niet thuis. ‘,Je moet het loslaten’, krijgt José van den Bor te horen. Instanties trekken hun handen ervan af. Verkocht is verkocht.

Of ze nu George Soros of Ben Mandemakers heten - voor Hanneke, Dirk en de andere huurders maakt het geen verschil. Ook onder de nieuwe superrijke Nederlandse huisbaas gaan de huren omhoog, elk jaar weer. Totdat het niet meer gaat en de huurder de deur achter zich dichttrekt, omdat hij het niet kan betalen. Soms komt er een bord in de tuin: ‘Te Koop’. Zo gaat het met de 37 huizen in de Geitenkamp.

De voormalige sociale huurhuizen in de Geitenkamp blijken gewild. De gekte op de huizenmarkt zorgt ervoor dat ze nu makkelijk voor 200.000 euro en meer weggaan. Moet er nog wel veel gebeuren, ondervonden twee kopers. ,,Het leek wel of er dertig jaar niets aan was gedaan,” zegt een bewoonster die het huis in de zomer van 2018 kocht.



© Rolf Hensel

De tekst gaat verder na de foto.

Huurverhogingen

Vier maanden na de eigenaarswisseling, in juli 2016, gaat de huurprijs met 2,1 procent omhoog; een jaar later met 2,8 procent. In de zomer van 2018 komt er een huurverhoging van 3,9 procent

bovenop; in juli 2019 is dat 4,1 procent. Een jaar later, in juli 2020, gaat de huur met 5,1 procent omhoog, maar ‘in verband met de situatie rond de Covid-19 maatregelen heeft de eigenaar besloten de jaarlijkse huurverhoging dit jaar pas per 1 oktober toe te passen’.

De wettelijk maximale huurverhogingen In 2020 zijn: 4,1 procent voor huurders met een inkomen tot 43.574 euro en 6,6 procent voor huurders met een hoger jaarinkomen.

Voor woningcorporaties zit er een rem op de huurstijging: individueel kunnen ze hogere huurverhogingen vragen, maar de totale huursom van alle woningen van een corporatie mag maximaal inflatie zijn. Voor particuliere aanbieders van sociale huurwoningen geldt deze huursombeperking niet. Zij kunnen daarom hogere huurverhogingen doorvoeren.

Hoe zit het met de regels?

Maar hoe zit het met die regels? Kan een woningcorporatie zeshonderd sociale huurhuizen verkopen aan één koper. Ja, dat kan. Maar, het ministerie van Binnenlandse Zaken moet de deal goedkeuren. En daarbij weegt de mening van de gemeente mee. Hoe zwaar de stem van de gemeente is, is niet duidelijk.

,,We waren er niet gelukkig mee, maar juridisch was het niet tegen te houden”, zegt de Arnhemse oud-wethouder Gerri Elfrink nu. De beloften aan de toenmalige SP-wethouder Wonen zijn te mooi om waar te zijn. ‘Soros is van plan de woningen in Nederland, waaronder die in Arnhem, jarenlang te exploiteren, net als een woningcorporatie’, belooft Ben Barret namens Soros in een onderhoud met de wethouder. En: ‘Het beleggingsdoel van Soros is het opgebouwde familiekapitaal te beschermen waarbij opbrengsten boven gewenst niveau veelal worden aangewend voor goede doelenfondsen’.

Soros als een moderne Robin Hood.



© Rolf Hensel

Beleggers azen op sociale woningbouw

Elfrink geeft in november 2014 een positief advies over de verkoop van de Arnhemse huizen, 216 in totaal. Het is de tweede keer in korte tijd dat beleggers azen op sociale woningbouw in zijn stad.

Een paar maanden daarvoor heeft de wethouder zich nog verzet tegen de verkoop van drie Arnhemse complexen met 151 huurwoningen van Vestia.
Deze grootste woningcorporatie van Nederland dreigt om te vallen als gevolg van een miljardendrama met beleggingen en investeringen met grote financiële risico's. De woningcorporatie moet huizen verkopen en het is Patrizia Wohnmodul die er met de buit vandoor gaat.

Huren optrekken

Deze Duitse investeerder die 577 miljoen voor de huizen betaalt, maakt geen geheim van de intenties: de huren optrekken naar de maximaal redelijke huur. Voor de huurders betekent dat jaarlijkse huurverhogingen en als een bewoner weggaat, forse huurstijgingen. 'Het belang van de beleggers - het realiseren van opbrengst - staat voorop', schrijft de gemeente Arnhem, gealarmeerd na een gesprek met de Duitse investeerders van Patrizia.

Arnhem heeft er weinig fiducie in de deal te kunnen tegenhouden. De sanering van het zieltogende Vestia die mede aanleiding voor deze verkoop is - het gaat in totaal om 5500 huizen - zal immers zwaar meewegen.

> Het gaat om sociale huur, om mensen die het amper kunnen betalen. Hier woont de onderkant van de samenleving, mensen die van 50 euro in de week moeten rondkomen
>
> John Berends, huurdersvereniging Rheden

Woningen afgepakt

Buurgemeente Rheden zwicht eveneens voor de mooie beloften van Soros die alle argumenten uit handen heeft geslagen om de verkoop van Vivare-huurhuizen in Velp en De Steeg te dwarsbomen.

In het kantoortje van huurdersvereniging Rheden pakt John Berends, hij is de secretaris, de twee vuisten dikke ordner erbij met gele, rode en blauwe labels.
,,Die huizen in de Geitenkamp hadden nooit verkocht mogen worden”, zegt hij. ,,Kleine woningen waar juist zo’n behoefte aan is, zijn nu afgepakt. Het gaat om sociale huur, om mensen die het amper kunnen betalen. Hier woont de onderkant van de samenleving, mensen die van 50 euro in de week moeten rondkomen.”

Kwetsbare mensen

Dat ziet de huurdersvereniging ook in Velp, bij de huizen aan de Doctor van Voorthuijsenstraat. Onder Vivare was de huur 432 euro voor een maisonnette, nu 600. Van de drie wooncomplexen in deze straat zijn er twee verkocht aan Soros. Maar de huurdersvereniging wilde dat ze alle drie bij Vivare bleven. Omdat hier voornamelijk Velpenaren wonen met een uitkering, een arbeidshandicap - kwetsbare mensen. Mensen die nooit overgeleverd mogen worden aan commerciële verhuurders. ,,Die zijn de pineut.”

Arnhem had liever gezien dat andere woningcorporaties de Vivare-huizen zouden overnemen. Die kans hebben ze ook gehad. Het is namelijk een wettelijke eis dat een corporatie die woningen in de verkoop doet, die eerst aanbiedt aan een collega-corporatie. De antwoorden van de corporaties variëren van ‘nee, geen geld’ tot ‘geen interesse’.



© Paul Rapp

Netjes betalende mensen

Maar als woningcorporaties afhaken, waarom zouden buitenlandse investeerders wel belangstelling hebben voor de plukjes woningen in Arnhem en vijf omliggende gemeenten? En hoe kan het dat een Amerikaanse miljardair als Soros het begerig oog laat vallen op sociale huurhuizen in Nederland?

Goede vraag, reageert Paul de Vries, woningmarktexpert bij het Kadaster in Apeldoorn: ,,Dat weet ik toevallig wel. Hiervoor werkte ik bij de Rabobank, ik had een bureautje in Londen en mijn baan bestond uit praten met investeerders wereldwijd. De Nederlandse woningmarkt staat bekend in 'de wereld' als markt van netjes betalende mensen, met waardevast vastgoed, weinig betalingsachterstanden. En, dat komt er ook nog bij, een grote sociale huurwoningvoorraad, dus veel corporatiewoningen.''

Gedroomde kandidaat-koper

Die corporatiewoningen zijn ook nog van een vrij goede kwaliteit, vervolgt hij. Bovendien is het beleid van toenmalig minister Blok ook om sociale huurwoningen te verkopen aan beleggers.

Soros met zijn beleggingsvehikel Quantum Strategic Partners is voor Vivare de gedroomde kandidaat-koper. Verkoop aan (buitenlandse) beleggers is allemaal niks om wakker van te liggen. Voor de huurders verandert er niets. 'Koop breekt geen huur', stelt Vivare: 'De huidige huurcontracten zullen worden gecontinueerd'. Dat schrijft ook minister Ollongren in 2019 in antwoord op vragen van SP-Kamerlid Sandra Beckerman.

> Geld was voor ons een belangrijk doel. In 2013 kregen we te maken met de verhuurder-heffing. We hadden al gesneden in eigen kosten, afscheid genomen van medewerkers

Eric Angenent, directeur Vivare

Geen reactie

Maar waarom heeft Vivare de woningen niet aan de zittende huurders te koop aangeboden? Dat deed de woningcorporatie voorheen wél.

Vivare-directeur Eric Angenent: ,,We hebben de huizen wel aangeboden aan de zittende huurders, maar geen reactie. Logisch, want huurders hebben een laag inkomen, daarom wonen ze in een corporatiewoning. Geld was voor ons een belangrijk doel. In 2013 kregen we te maken met de verhuurderheffing (een belasting van het Rijk, red.). Dat was voor Vivare 17 miljoen per jaar. We hadden al gesneden in eigen kosten, afscheid genomen van medewerkers.”

Hoofd vol vragen

Vijf jaar later zit José van den Bor van de Arnhemse huurdersvereniging met een hoofd vol vragen. ,,Om hoeveel geld gaat het en waar is het geld naar toe gegaan? We wilden dat het naar nieuwe sociale huurwoningen ging, naar onderhoud. Maar op die vragen hebben we nooit antwoord gekregen. Dit grote bedrag moest ten goede komen aan woningen in de regio. We wilden dat er een aparte boekhouding van kwam en wij dachten dat we het geregeld hadden. Maar het is nooit apart in de administratie gekomen.”

Volgens Vivare-directeur Angenent is dat nooit de bedoeling geweest en kán het ook niet. ,,Omdat we een bedrijfsfinanciering hebben voor al onze 23.000 woningen en geen financiering per complex.”

44 miljoen euro

Soros betaalde overigens 44 miljoen euro aan Vivare voor de 610 woningen. Enkele maanden eerder nam zijn bedrijf voor 53,6 miljoen euro al een kleine 500 huizen over van twee particuliere beleggers. In die portefeuille zaten ook zo’n 200 woningen in de Arnhemse wijk Vredenburg. Lang heeft hij de Hollandse huizen niet in bezit gehad. QSP ESS verkocht de 1100 panden in april 2018 zoals gezegd aan Mandemakers. Die betaalde er 180 miljoen euro voor. Een winst van ruim 83 miljoen euro.

Vivare-directeur Eric Angenent voelt zich ‘belazerd’ als hij hoort van de deal tussen Soros en Mandemakers. ‘Aan welk toneelstuk hebben wij met z’n allen meegedaan’, is de eerste gedacht die door zijn hoofd schiet.



Prachtig voor kleinkinderen

Ja, voor Soros is het een goede financiële investering geweest, zegt Rob ten Heggeler van DM Equity dat de huizen van Soros kocht. Ben Mandemakers, de keukenkoning uit Waalwijk, is de grote investeerder achter dit fonds.

Sommige beleggers kopen huizen om ze vervolgens een voor een uit te ponden. Likje verf en verkopen, dat wil DM Equity niet. ,,Ben zegt: 'Joh, dit is prachtig voor mijn kleinkinderen'. We hebben net een huizenportefeuille bijgekocht." Mandemakers wil zelf niet reageren, hij wil juist minder in de schijnwerpers staan.

Mandemakers-keuken

Het investeringsfonds van Mandemakers heeft 1600 woningen, waarvan het merendeel (80 procent) in de regio Arnhem-Nijmegen. ,,We hebben tot nu toe misschien 75 huizen verkocht in drie jaar tijd, misschien dat we uiteindelijk 1400 huizen overhouden. Als een huis leeg komt, knappen we het op - ja, dan komt er een Mandemakers-keuken in - en dan gaan we het vergroenen, stap voor stap. We geven er twee à drie jaar huurinkomsten aan uit om het op te knappen, zo'n 40.000 euro per woning. Daar hebben we een meerjarig programma voor. Dat doe je niet als je van plan bent het een paar jaar later te verkopen."

En ja, de huurprijs gaat elk jaar in juli omhoog. ,,Maar nooit met de maximale wettelijke huurverhoging, die was vorig jaar 6,6 procent", vervolgt Rob ten Heggeler. ,,We gaan er net onder

zitten, we zoeken niet helemaal het randje op. Niet omdat we zulke lieve mensen zijn, maar we hebben geen zin in geduvel.”



© Rolf Hensel

Steeds meer knellen

De Woonbond ziet inmiddels een kentering in de verkoop van corporatiewoningen. Marcel Trip: ,,Meer mensen zien in dat corporaties nodig zijn. Het aantal huishoudens groeit: er wonen meer mensen alleen, er zijn meer mensen met een inkomen waardoor ze een sociale huurwoning nodig hebben en ouderen moeten langer zelfstandig thuis wonen. Van alle kanten is er druk op sociale huurhuizen terwijl het aantal is afgenomen. Dat gaat steeds meer knellen.”

** Hanneke is niet haar echte naam. De Arnhemse wil niet met haar echte naam in de krant uit privacyoverwegingen.*

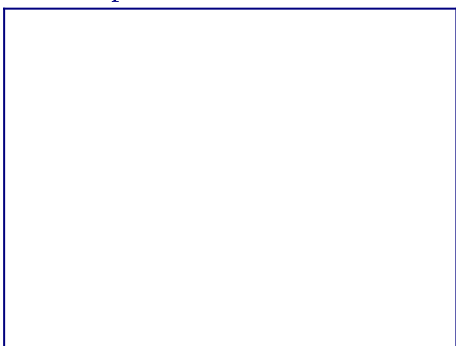
Praat mee
Reageren kan onderaan dit artikel. Alleen reacties voorzien van een volledige naam worden geplaatst. We doen dat omdat we willen dat mensen staan voor wat ze zeggen, en daar dus ook hun naam bij zetten. Wie zijn naam nog moet invullen, kan dat doen door rechts bovenaan op onze site op ‘Login’ te klikken

Lees Meer

1. 

Een nieuwe vloer laten leggen of je meubels stofferen? Na de zomer ben je de eerste!

Iemand vinden die je vloer komt leggen of je bank of stoel gaat stofferen? Geduld is een schone zaak! Parketleggers en woningstoffeerders zijn amper te vinden én komen om in het werk. ,,Wie nu een vloer bestelt, heeft 'm pas in juli liggen’’, zegt Mireille van Veen van Parket Specialist Gouda. Hoe komt dat?

2. 

Slapeloze nachten voor echtpaar door stuiterende vrachtwagens: ‘We worden niet gehoord’

„Kijk,” zegt Bets Potter, „daar komt er weer een.” Een vrachtwagen komt met flinke vaart aandenderen over de Dorpsstraat, de N602. Vlak bij de woning van Potter in Ledeacker is te zien hoe de cabine in de veringen op en neer deint. „En dat geeft trillingen”, zegt Potter. „Die voelen wij vooral in onze slaapkamer. Slapeloze nachten hebben we ervan.”

3. 

Schoonmaaktip van de Week

Een natuurstenen vloer? 'Bezint eer ge begint’

Het huis kan eens in de zoveel tijd wel een grote beurt gebruiken. Schoonmaakexpert Marja Middeldorp helpt daarom alledaagse problemen op te lossen en beantwoordt vragen van lezers. Vandaag: natuurstenen vloeren.

1. 

Living the dream met topdesigner Osiris Hertman

2. 

Stap voor stap: zo maak je zelf een mooi wandplankje